

Bezirksgericht Kitzbühel
z.Hd. Herrn Richter Dr. Georg Vorhofer
Wagnerstraße 17
A-6370 Kitzbühel

Bad Häring, am 10. April 2024

Betreff: Stellungnahme zu den Hinweisen der Nachbarn (v. 26.3.2024) in der Sache 3 E 4271/23s;

Sehr geehrter Herr Richter Dr. Vorhofer,

bezugnehmend auf die mir übermittelte Eingabe der Nachbarn wurde ich nur informiert. Ich erlaube mir dennoch Ihnen hierzu folgende Replik zu übermitteln.

Zu den Punkten unter 2:

- Der unterfertigende Sachverständige hat auf Grundlage des vorhandenen Sachstandes seine Rückschlüsse in Bezug auf die Werthaltigkeit und potenzielle Gebote/den erzielbaren Preis (Schätzung des Verkehrswertes) abzuleiten.
- Bei einer unbebauten Baulastträgerliegenschaft in Innenstadtlage ist es naheliegend, dass zum Zeitpunkt des Ankaufs des Projektgrundstückes nicht alle Widmungs- und Genehmigungsdetails bekannt sind. Die Unsicherheiten sind im Gegensatz zu anderen Immobiliengattungen (bspw. bezugsfertigen Eigentumswohnungen) deutlich erhöht. Auch ist es möglich, dass Liegenschaften mit noch gerichtsanhängigen Klagen veräußert werden (bspw. Mieterstreitigkeit, strittige Widmung etc.). Dennoch erfolgen in der Realität auch für derartige Immobilien Transaktionen und bilden sich Marktpreise. Aufgabenstellung des Gutachters ist es auf Grundlage der vorhandenen Datenlage den möglichen Marktpreis zu schätzen und dabei Unwägbarkeiten und Unsicherheiten – soweit bekannt – ausführlich darzulegen und im Rahmen der Wertfindung zu würdigen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.
- Sollten allfällige Sachfragen anderer Fachgebiete notwendig sein, so kann der Sachverständige aus dem Fach der Liegenschaftsbewertung andere Sub-Gutachter für die Klärung derartiger Fragestellungen beiziehen. Hierbei ist prozessökonomisch vorzugehen. Es wurde vom unterfertigenden Sachverständigen auf die bereits vorliegenden Gutachten in Bezug auf die gegenständlichen Fragen (s. S. 29 ff aufgebaut) Bezug genommen und diese umfangreich gewürdigt.
- Die Einwände gegen die Sanierung des Altbestandes und Schadenersatzansprüche gegen die bisherigen Projektträger sowie die Bauführung auf dem unbebauten Grundstücksteil wurden im GA des SV Bienert insb. auf Grundlage der ausführlichen Ausführungen des Dipl.-Ing. Dr. Schaur intensiv gewürdigt.

- Der SV Schaur sowie auch die hochbautechnischen Stellungnahme v. 23.10.2023 kommen zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Altbestandes grds. möglich ist.
- Der SV Schaur ist offenkundig dem hier relevanten Fachgebiet zugehörig. Auch sind seine Ausführungen hinreichend aktuell – vor diesem Hintergrund ergibt sich nach meiner Auffassung keine Notwendigkeit im Rahmen der Liegenschaftsbewertung weitere Gutachten zu identischen Fragestellungen einzuholen.
- Das eine Bestandssanierung des Altbestandes durch die Einwendungen verzögert wird, wurde vom SV Prof. ausführlich dargelegt und eingepreist. Auch wurde nur die Sanierung aus Vorsichtsgründen im Rahmen der Bewertung angenommen (und keine weitere Nachverdichtung/Aufstockung des Altbestandes etc.).
- uf die nicht rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau und die anhängige a.o. Revision wurde in gleicher weise und sehr ausführlich im Gutachten eingegangen.
- Dem Bauamt bzw. Gericht wurde vom RA Sallinger selbst im Namen seiner Mandantschaft der Brauerei Huber am 11. bzw. 08. bzw. 06.12.2023 per Schreiben/Eingabe kenntlich gemacht, welche Einwände etc. bestehen. Diese wurden im gegenständlichen Bewertungsgutachten ausführlich dargelegt und entsprechende Rückschlüsse auf Grundlage dieser Informationslage in Bezug auf die Werthaltigkeit getroffen. RA Sallinger hat in seinem „Hinweis im Versteigerungsverfahren“ nicht dargelegt, welche 1. ergänzenden Einwände ggf. bestehen und 2. warum diese dann offenkundig dem Bauamt im Rahmen der diversen erst kürzlich erfolgten Eingaben bisher nicht kenntlich gemacht wurden.
- RA Sallinger legt nahe, dass kein Bewertungsgutachten VOR Abschluss aller „Baurechtliche(r), raumordnungsrechtliche(r), zivilrechtliche(r) und andere Fragen... (durch die) dafür zuständigen Gerichten, Behörden und Einrichtungen“ erstellt werden kann bzw. kein Sachverständiger vorher ein Gutachten erstellen kann/sollte. Hierzu habe ich bereits oben ausgeführt, dass sich am Markt auch Preise für Güter bilden und Transaktionen erfolgen, wenn noch derartige Klagen anhängig sind. Darüber hinaus sind dem zuständigen Exekutionsrichter die noch gerichtsanhängigen Prozesse / Klagen in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bekannt. Dennoch wurde das Bewertungsgutachten mit Fristsetzung beauftragt.

Zu den Punkten unter 3:

- Dem Sachverständigen lagen die aktuellen Eingaben des Nachbarn bzw. seiner Rechtsvertreter beim Bauamt sowie die Dokumentation be Gericht vor. Hier wurden die Sachverhalte und der aktuelle Informationsstand zuletzt per Ende 2023 dargelegt.
- Zum Ortstermin wurde gem. Information des Gerichtes ordnungsgemäß in Bezug auf die Parteien geladen.

Zu den Punkten unter 4:

- Es wurde nur die Sanierung des Gebäudes im GA angenommen.
- Auf Einwände, schwebende Verfahren etc. wurde ausführlich im GA hingewiesen (siehe auch abermals dazu Ausführungen oben).

Zu den Punkten unter 5

- Auf das Verfahren 69 Cg 49/22 p des LG Innsbruck und den Sachstand wurde im Bewertungsgutachten eingegangen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass Entscheidungen ausständig sind. Ein hoher Unsicherheitsabschlag wurde im Bewertungsgutachten veranschlagt. Dem Exekutionsgericht ist die og Klage bekannt. Sollte aufgrund dieser Tatsache die Bewertung nicht erfolgen, so hätte der SV Prof. Bienert vom Exekutionsgericht entsprechende Weisung erhalten.
- In Bezug auf den Schadensersatzanspruch hat der unterfertigte Sachverständige Rücksprache mit Juristen gehalten (typischerweise gehen nur öffentlich-rechtliche Ansprüche wie z.B. offene Gemeindeabgaben mit der Sache über, nicht jedoch privatrechtliche Schadenersatzansprüche zwischen Wirtschaftssubjekten). Aufgrund der Ausführung des RA Sallinger „...Schadenersatzrecht beurteilt, möchte das Versteigerungsgericht von sich aus einer Wertung unterziehen...“ bittet der SV Prof. Bienert hiermit den zuständigen Exekutionsrichter um eine rechtliche Beurteilung des Sachverhaltes.
- Der RA Sallinger führt weiter aus, dass „Darauf sollte nur verwiesen werden, so, dass niemand auf die Idee kommen kann, derlei Ausführungen in einem Gutachten hätten eine rechtlich verbindliche Wirkung.“ Der hier vom RA Sallinger erweckte Eindruck der unterfertigte SV Prof. Bienert hätte im GA quasi Gerichtsentscheidungen vorweggenommen oder würde diese gar treffen ist grob falsch. Es wurde - wie hier mehrfach dargelegt - der Sachstand / die Informationslage in Bezug auf alle dem Gutachter bekannten Aspekte bestmöglich transparent gemacht, um allfällige Bieter auf die hohen rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb dieser Liegenschaft hinzuweisen. Auf dieser Grundlage wurde eine Bewertung vorgenommen und insb. auch ein hoher Abschlag mit ua folgender Begründung vorgenommen:
„Restrisiko, dass die Umsetzung eines Projektes dauerhaft aufgrund von Einwendungen blockiert wird,
„Unklarer Ausgang der am Verfassungsgerichtshof anhängigen außerordentlichen Revision,“
Es wurde somit sehr klar offen und transparent mit der Rechtsunsicherheit umgegangen.

Zu den Punkten unter 6:

- Der RA Sallinger verweist abermals auf die vorhandenen Unterlagen/Altgutachten etc. zu den Einwendungen/Gerichtsprozessen etc. die potenziellen Bietern zugänglich gemacht werden sollten. Er führt jedoch keine neuen (beim Unterlagenverzeichnis des SV Prof. Bienert ggf. nicht enthaltenen) Unterlagen auf.
- Der RA Sallinger weist das Gericht darauf hin, dass derartige Unterlagen anstelle einer Bewertung im Exekutionsverfahren zur Verfügung gestellt werden sollten („...eigentlich gehörten sie in den Bereich jener Unterlagen, die man Bietern und Interessenten anstelle einer eigenen Bewertung von Rechtsfragen zur eigenen Einsicht und Kenntnisnahme überlassen sollte“). Eine Bewertung im Rahmen einer Exekution ist rechtlich zwingend notwendig und insofern natürlich nicht substituierbar oder gar entbehrlich.
- Im Gutachten wurden alle Unterlagen benannt und diskutiert und soweit es

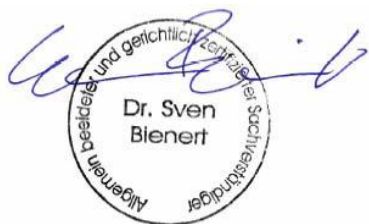
datenschutzrechtlich möglich war auch dem Anhang beigelegt. Weiters sind alle Informationen einsehbar und im Gutachten wurde aufgrund der Relevanz auf genau diesen wichtigen Punkt mehrmals hingewiesen:

„Auch wenn in der weiteren Folge der aktuelle Planungs-/Sachstand so exakt wie möglich wiedergegeben wird, empfehlen wir dennoch jeder an einem Erwerb interessierten Partei sich im Detail bei den involvierten/zuständigen Behörden über die baurechtlichen Rahmenbedingungen bzw. die Gerichtsentscheidungen direkt zu informieren.“ sowie „Auch wenn im Zuge der vorliegenden Wertermittlung der aktuelle Sachstand so exakt wie möglich wiedergegeben wird, empfehlen wir dennoch jeder an einem Erwerb interessierten Partei sich im Detail mit den bereits erfolgten Urteilen (einsehbar über RIS / das Rechtsinformationssystem des Bundes) auseinanderzusetzen.“

Ich hoffe damit im Rahmen meiner Replik den Hinweisen des RA Sallinger ausreichend Rechnung getragen zu haben. Ich rege an, sowohl das Hinweisschreiben des RA Sallinger als auch meine Replik dem Gutachten als Anhang beizufügen (da es abermals die hohen Rechtsrisiken untermauert, die sich durch die anhaltenden Einwendungen/Klagen/Bedenken der Nachbarn in Bezug auf eine geplante Bauführung ergeben).

Aus den vom RA Sallinger übermittelten Hinweisen ergeben sich für mein Gutachten keinerlei Änderungen. Sollte das Gericht dennoch ausgehend von den Punkten des RA Sallinger weitere Erhebungen, Sub-Gutachten etc. für nötig halten bitte ich um Weisung.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Sven
Bienert

Österreichischer
Sachverständigenrat
für
Bautechnik
und
gerichtlich
bestellter
Sachverständiger

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

SALLINGER & RAMPL
RECHTSANWÄLTE

RECHTSANWÄLTE
DR. MICHAEL E. SALLINGER LL.M.
DR. CHRISTOF RAMPL

Juristische Mitarbeiterin
MAG. LILITH SALLINGER

An das
Bezirksgericht Kitzbühel
Wagnerstraße 17
6370 Kitzbühel
per Web-ERV

3 E 4271/23 s

Betreibende Partei: **Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck**
(FN 045551m)
Sparkassenplatz 1
6020 Innsbruck

vertreten durch: **UGP Ullman Geiler & Partner**
Rechtsanwälte
Maria-Theresien-Straße 17-19
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei: **Residenz Goldener Löwe GmbH**
(FN 457858x)
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Mitbeteiligte Partei: **Familienbrauerei Huber GmbH & Co KG**
Brauweg 2
6380 St. Johann in Tirol

vertreten durch: **Sallinger & Rampl Rechtsanwälte**
Sillgasse 21/III
6020 Innsbruck
Konto: IBAN: AT89 1600 0001 0063 9157, BIC: BTVAAT22
Vollmacht erteilt gemäß § 30 Abs. 2 ZPO (§ 8 RAO)

wegen: 1.000.000,00 s.A.

HINWEIS IM VERSTEIGERUNGSVERFAHREN

1-fach

Sillgasse 21, A-6020 Innsbruck, Austria
Tel +43 (0)512/58 50 55 Fax 58 09 95
Email: office@ra-sallinger.at

UID Nr.: ATU74545502

Kanzleikonto: BTV IBAN: AT76 1600 0001 0050 9300 BIC: BTVAAT22
Fremdgeldkonto: BTV IBAN: AT89 1600 0001 0063 9157 BIC: BTVAAT22

In umseits näher bezeichneter Rechtssache teilt die Familienbrauerei Huber durch ihre Vertreter mit:

1. Im Verfahren 3 E 427/23 s des BG Innsbruck wurde ein Schätzgutachten eingeholt.

Dieser gelangt zum Ergebnis der Schätzwert der gegenständlichen Liegenschaft betrage
EUR 8.420.000,00.

Die Familienbrauerei Huber gibt keine Äußerung zu der Ermittlung des Schätzwerts, und auch keine Äußerung zu der Höhe der Kosten des SV ab.

2. Zur Vermeidung des Eintritts angeblicher späterer Gutglaubensfolgen wird darauf hingewiesen, dass seitens der Familienbrauerei Huber GmbH und CO KG aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen zu der rechtlichen Beurteilung des aktuellen Sachverhalts aus der Sicht der vorliegenden Befunde und Gutachten von gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen aus den Bereichen der Statik und des Grundbaues deutlich andere Schlüsse gezogen werden, als diese der SV im für *Liegenschaftsbewertung* in einem Versteigerungsverfahren zieht, der für *Liegenschaftsbewertung* eingetragen ist.¹

Baurechtliche, raumordnungsrechtliche, zivilrechtliche und andere Fragen können daher begrifflich in einem solchen Gutachten auch nicht geklärt werden; ebenso wenig kann sich ein Erwerber auf diese Schlussfolgerungen, jedenfalls nicht zulasten der Nachbarin beziehen.² Alle diese Fragen werden in aktuellen und allenfalls weiteren gerichtlichen und behördlichen Verfahren einer Prüfung unterzogen werden und – allein – von dafür zuständigen Gerichten, Behörden und Einrichtungen auf abschließende Weise in dem dafür erforderlichen und gebotenen rechtsstaatlichen Verfahren geklärt werden, dies ganz ohne Vorgriff in einem Bewertungsgutachten.

3. In recht ungewöhnlicher Weise führt der Sachverständige auch Zwiesprache mit einem Parteienvertreter, den er nie gesehen hat, den er nie gehört hat und den er daher auch zwangsläufig nicht kennt:

Den Ausführungen des RA Sallinger in seinem Schreiben v. 08.12.2023 an die örtliche Baubehörde, wonach der „... Bauplatz nicht mehr [zu] bebauen [sei], ohne die Standsicherheit der baulichen Anlagen auf der Liegenschaft Huber ... zu beeinträchtigen und zu gefährden“ und dies für „... jede Änderung am Boden [als auch] durch weitere Maßnahmen“ gilt, kann nach Studium des den Ausführungen des RA Sallinger zugrundeliegenden, oben thematisierten Gutachtens des Dr. Schaur somit nicht gefolgt werden. Der Vollständigkeit halber sei hier darauf hingewiesen, dass sich RA Sallinger auf weitere Gutachten eines SV Henzinger bezieht, in seiner Mail v. 11.12.2023 an die Baubehörde aber ausdrücklich betont, dass sich die „maßgebliche Beurteilung zu der Frage der derzeitigen gegebenen Standsicherheit ... sich aus dem GA Schau(e)r [ergibt].“

Dazu ist nur festzuhalten, dass die Nachbarin, deren Vertreter und auch sonst niemand in den Befund eingebunden waren und natürlich keine Möglichkeit bestand, den eigenen Standpunkt rechtlich darzustellen. Gleichwohl kann dies auf sich beruhen. In Besonderer Weise gilt dies für Schlussfolgerungen aus Befunden und

¹ <https://justizonline.gv.at/jop/web/exl/W105934>

² § 33 TBO

auch Gutachten, die der SV einem Unbeteiligten, den auch er auch im Zuge der Befundaufnahme niemals befragt hat.

Das gilt auch für die bau- und zivilrechtliche Beurteilung von unterschiedlichen Fragen, die, soweit ersichtlich in den Vorbehaltsbereich von Gerichten, Behörden und Angehörigen bestimmter Berufe fällt.

Dass naturgemäß der **Baubehörde alle Gutachten** zugänglich gemacht wurden, ergibt sich von selbst; dass das Gutachten Henzinger eine wesentliche Grundlage der aktuellen Beurteilung ist, auch.

4. Diese Frage betrifft sowohl die Frage der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit jedweder Um- und Zubauten, Verwendungszweckänderungen und sonstiger Maßnahmen, und auch den Umstand, dass in Hinblick auf die Bebaubarkeit des GSt. Nr. 78/3 sowohl ein baurechtliches Erkenntnisverfahren, das nicht abgeschlossen ist, wie auch ein umfangreicher Zivilprozess beim LG Innsbruck behängt.

5. Es darauf hier auf das Verfahren 69 Cg 49/22 p des LG Innsbruck verwiesen werden, in dem unter anderem auch die Frage der Baugrundtauglichkeit eine Rolle spielt, dazu gibt es ferner ein baurechtliches (Feststellungs-)verfahren idR eines Bauverfahrens zu der Klärung einer wesentlichen Vorfrage³ beim Bürgermeister der Gemeinde Sankt Johann; dort sind die Unterlagen alle einsichtig, auf die zum Teil auch das Schätzgutachten Bezug nimmt. Ob und welche Feststellungen wann, wie und wo, auf welcher rechtlichen Grundlage in einer welchen Weise auch immer auf einer Liegenschaft haften, ist eine komplexe verwaltungsrechtliche Rechtsfrage, die, in mehreren Verfahren, Gegenstand entsprechender Entscheidungen war und wohl auch wieder sein kann. Sie kann man nicht nur Nachfrage oder Versicherung/Auskunft gewinnen, sondern durch eine Entscheidung eines hierzu allein berufenen Gerichts oder einer Verwaltungsbehörde. Welche Eigenschaften an der Sache haften und daher mit der Sache mitübergehen, ist eine ebensolche Frage; dass der SV auch Fragen aus dem hier nur ganz zum Teil maßgeblichen Schadenersatzrecht beurteilt, möchte das Versteigerungsgericht von sich aus einer Wertung unterziehen, wenn zB auch Ansprüche nach § 364 bis 364 b und andere Gegenstand einer Klagsführung am IG Innsbruck sind. Baugrundeignung in einem öffentlich-rechtlichen Sinne klebt etwa an der Sache.⁴ Darauf sollte nur verwiesen werden, so, dass niemand auf die Idee kommen kann, derlei Ausführungen in einem Gutachten hätten eine rechtlich verbindliche Wirkung.

6. Alle diese Unterlagen liegen vor, eigentlich gehörten sie in den Bereich jener Unterlagen, die man Bietern und Interessenten anstelle einer eigenen Bewertung von Rechtsfragen zur eigenen Einsicht und Kenntnisnahme überlassen sollte. Darauf sollte der Ordnung halber hingewiesen sein.

Innsbruck, am 26.3.2024

³ § 38 AVG

⁴ §§ 2-4 TBO und andere